



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419971

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2113880-62.2025.8.26.0000, da Comarca de Ilhabela, em que são agravantes IGOR JORDANO CASSEMIRO GONDIM, DANIELA LUCENA DA SILVA, YULIAN PASSADOR BERALDO, MARIO JOSÉ CORREIA NOGUEIRA, LUIZ FERNANDO OLIVEIRA OLLER, JOELLE RITA HUET VACEK MAIA, JAE HOLLE, ADRIANA COMIN BEZERRA, GLAUCE RENATA TERRA, GILBERTO MANARIN, ELAINE L BILIA DE SOUZA, DANIELA FERNANDES PINHEIRO, BRUNO SILVA FLORÊNCIO e ANDRÉ LUIZ BARADEL FERREIRA, é agravado CONDOMÍNIO YACAMIN RESERVA E RESIDENCIAL ILHABELA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36338

Agravo de Instrumento 2113880-62.2025.8.26.0000

Agravantes: Igor Jordano Cassemiro Gondim, Daniela Lucena da Silva, Yulian Passador Beraldo, Mario José Correia Nogueira, Luiz Fernando Oliveira Oller, Joelle Rita Huet Vacek Maia, Jae Ho Lle, Adriana Comin Bezerra, Glauce Renata Terra, Gilberto Manarin, Elaine L Bilia de Souza, Daniela Fernandes Pinheiro, Bruno Silva Florêncio e André Luiz Baradel Ferreira

Agravado: Condomínio Yacamin Reserva e Residencial Ilhabela

Comarca: Ilhabela

Juiz: Marco Antonio Giacobone Filgueiras

Agravo de instrumento. Ação de Anulação de Assembleia Condominial. Insurgência contra decisão que indeferiu o pedido de tutela antecipada. Necessidade de manutenção. Requisitos autorizadores da tutela provisória de urgência, nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil, não verificados no caso concreto. Decisão mantida. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a respeitável decisão (fls. 275/276 dos autos de origem) que, em ação anulatória de assembleia condominial, indeferiu o pleito de concessão de tutela de urgência recursal, sob o fundamento de que não restaram preenchidos, na espécie, os requisitos autorizadores.

Inconformados, os agravantes defendem, em síntese, a necessidade de reforma da decisão. Dizem que estão presentes os requisitos autorizares da tutela de urgência recursal, de modo que os efeitos da Assembleia Geral Extraordinária de 04 de maio de 2024 (concluída em 31 de julho de 2024) devem ser suspensos. Argumentam que houve severa violação do edital convocatório. Dizem que não havia qualquer previsão de votação online no edital.

Aduzem, ainda, que a forma de votação online era extremamente frágil e suscetível a fraudes. Alegam que houve votação por pessoas que não são proprietários de imóvel no condomínio. Apontam que houve indevido favorecimento de um pequeno grupo de condôminos, o que não pode prevalecer. Argumentam que o *fumus boni iuris* estão demonstrado diante de todas as ilegalidades constantes da Assembleia Geral Extraordinária. Dizem que o *periculum in mora* está demonstrado pelo enfraquecimento desmedido entre o setor residencial e comercial, derivado da nulidade da Assembleia. Requerem, inicialmente, a concessão de tutela de urgência recursal. Ao final, pleiteiam que seja dado provimento ao recurso, conforme razões aduzidas (fls. 01/24).

O pleito de concessão de tutela de urgência recursal restou indeferido.

Desnecessária a intimação da parte contrária para o oferecimento de contraminuta, haja vista a total ausência de prejuízos aos seus interesses no feito.

É o relatório.

O recurso interposto não comporta provimento.

De proêmio, cabe ressaltar que o presente agravo foi interposto contra a r. decisão que analisou e indeferiu o pedido de tutela provisória de urgência, de modo que, no presente momento, apenas é possível analisar a existência ou não dos requisitos legais autorizadores da antecipação da tutela, sob pena de se antecipar o julgamento de mérito, que é atrelado à observância do devido processo legal, ou seja, do pleno exercício do contraditório e da ampla defesa, com a produção de todas as provas que se fizerem necessárias.

Logo, o juízo processual ora realizado ficará limitado à análise da existência, ou não, da probabilidade do direito invocado, e do perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, conforme disciplina o artigo 300 do Código de

Processo Civil, abaixo transcrito:

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. [...]

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

No mesmo sentido, abalizada doutrina assevera que “a sua concessão pressupõe, genericamente, a demonstração da probabilidade do direito (tradicionalmente conhecida como “*fumus boni iuris*”) e, junto a isso, a demonstração do perigo de dano ou de ilícito, ou ainda do comprometimento da utilidade do resultado final que a demora do processo representa (tradicionalmente conhecido como “*periculum in mora*”) (art. 300, CPC).” (DIDIER, Freddie et al. Curso de Direito Processual Civil – Vol. II. Salvador: Ed. Juspodivm, 2016, p. 607)

E, em uma análise sumária – inerente a este momento processual –, tem-se que não estão presentes, concomitantemente, os requisitos autorizadores da antecipação de tutela conforme requerido.

Isso porque, não se pode aceitar que o Poder Judiciário intervenha, liminarmente, na relação condominial havida entre as partes, quanto mais anular parte das deliberações tomadas na assembleia realizada, sem se garantir contraditório mínimo. Portanto, tem-se que, em juízo de cognição sumária, seria precipitado encampar a tese do agravante quanto às supostas vicissitudes que maculam a Assembleia Geral Extraordinária impugnada, sem que antes pudesse ser instaurado contraditório pleno acerca das questões que gravitam ao redor da crise de direito material, com a consequente formação do juízo de cognição exauriente.

Outrossim, especificamente sobre o perigo da demora, prossegue Freddie Didier Jr.: *“Importante é registrar que o que justifica a tutela provisória de urgência é aquele perigo de dano: i) concreto (certo), e, não, hipotético ou eventual, decorrente de mero temor subjetivo da parte; ii) atual, que está na iminência de ocorrer, ou esteja acontecendo; e, enfim, iii) grave, que seja de grande ou média intensidade e tenha aptidão para prejudicar ou impedir a fruição do direito.”* (DIDIER, Freddie et al. Curso de Direito Processual Civil – Vol. II. Salvador: Ed. Juspodivm, 2016, p. 607). E, das razões recursais, verifica-se que não há atualidade, haja vista que a Assembleia Geral Extraordinária que se busca anular fora concluída em 31 de julho de 2024, ou seja, há quase um ano.

Assim, neste momento processual fortemente marcado pela sumariedade da cognição e provisoriedade, não se afigura razoável intervir na relação condominial, sem ao menos permitir o satisfatório desenvolvimento do contraditório. Nesse cenário, tudo recomenda o aperfeiçoamento da relação jurídica processual, com exercício do contraditório e regular instrução do feito, sem prejuízo, decerto, da eventual e oportuna reapreciação da matéria. Ressalta-se que o contraditório é um dos princípios basilares do direito. Portanto, a mitigação de seu exercício só pode ocorrer em situações extremamente excepcionais, inexistentes no caso.

No mesmo sentido, julgados deste E. Tribunal de Justiça:

RECURSO – AGRADO DE INSTRUMENTO – CONDOMÍNIO EDILÍCIO – AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA – TUTELA DE URGÊNCIA – Ação versando ocorrência de supostas fraudes na gestão da vida condominial, com eleição de síndico por meio de procurações falsificadas, ademais de desvios de recursos financeiros, dentre outros. Pretensão pelos condôminos de anulação imediata da assembleia e afastamento da síndica atual, sob o fundamento de risco ao condomínio. Tutela de urgência indeferida pelo juiz "a quo". **Requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil ausentes. Necessidade**

de instauração do contraditório, e da abertura da fase instrutória, para melhor cognição sobre os fatos controvertidos. Indeferimento da tutela de urgência mantido. Recurso de agravo de instrumento não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2151003-36.2021.8.26.0000; Relator (a): Marcondes D'Angelo; 25ª Câmara de Direito Privado; j. 29/07/2021)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de anulação de assembleia condominial. Tutela de urgência. Indeferimento. A antecipação da tutela sem audiência da parte contrária é providência excepcional. Requisitos autorizadores da medida pleiteada não vislumbrados em sede de cognição sumária. Hipótese que recomenda a prévia instauração do contraditório, em primeiro grau de jurisdição. Precedentes da jurisprudência. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2248969-38.2017.8.26.0000; Relator (a): Milton Carvalho; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 27/02/2018)

Destarte, em conformidade com a conjuntura dos autos, e ressalvada a provisoriedade do exame que se realiza nesta oportunidade, não se verifica a presença dos requisitos autorizadores da concessão da tutela provisória de urgência, motivo pelo qual a r. decisão merece ser mantida por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, ***nega-se provimento*** ao agravo de instrumento.

ANA LÚCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora